



31-07-25

Brandbrief aan politici: ‘Jullie vergroten problemen op de woningmarkt’

Politieke partijen dreigen de problemen op de woningmarkt alleen maar te verergeren. Het is hoog tijd voor realistisch langetermijnbeleid, zonder valse beloften. Daarvoor pleiten vier prominente experts. „Er moet echt wat gebeuren.” Een impopulair voorbeeld: bouw de hypotheekrenteaftrek af.

Dennis Naaktgeboren

De conclusie is tamelijk ontluisterend: al sinds 2017 staat het inlopen van het woningtekort hoog op de politieke agenda, maar het probleem is in de tussentijd alleen maar nijpender geworden. Mensen van jong tot oud, net getrouwd of net gescheiden, zitten klem. Niet voor niets wordt het over een kleine drie maanden ook een belangrijk verkiezingsthema.

Toch zien prominente woningmarktdeskundigen het alweer misgaan. „Ik ben een beetje geschrokken van de mediaoptredens van een aantal lijsttrekkers”, zegt hoogleraar Huisvestingssystemen Peter Boelhouwer. „Uit de losse pols roepen ze heel veel dingen die volgens ons niet realistisch zijn en zelfs de zaak kunnen verergeren.”



Peter Boelhouwer

hoogleraar Huisvestingssystemen

Bijvoorbeeld de [woonplannen van de VVD](#), met maatregelen om starters aan extra geld te helpen. „Het levert alleen maar [extra prijsdruk](#) op”, zegt Boelhouwer. „Nog meer schaarste, zonder dat er aanbod is.” Maar ook aan de ‘linkerkant’ gaat het volgens hem mis, door veel te veel regels over prijzen en sociale woningbouw.

Plan voor langjarig succes

Reden voor Boelhouwer om samen met Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling en voorzitter van de adviescommissie Stoer, Jan Rouwendal, hoogleraar

Real Estate Economics en Desiree Uitzetter, expert gebiedsontwikkeling, toezichthouder en oud-voorzitter NEPROM, aan de bel te trekken. En zelf met een realistisch plan te komen ‘voor langjarig succes.’

Want het woningbeleid ‘zwalkt’, constateren de deskundigen. Er is sprake van ‘kortzichtige zigzag-politiek’. En ondertussen worden de problemen alleen maar groter. „De bouwvergunningen zijn in het eerste half jaar weggezakt, dus het gaat gewoon niet de goede kant op en er komen een aantal extra belemmeringen op ons af”, waarschuwt Boelhouwer.

„Stikstof speelt nu echt een belangrijke rol. We hebben te maken met de regels rondom waterkwaliteit, maar ook met netcongestie (de tekorten op het elektriciteitsnetwerk, red.), dus de problemen worden groter. Er moet echt wat gebeuren.”

En wat niet helpt is dat er in Den Haag dan allerlei dingen worden geroepen, zonder daar de middelen voor te reserveren. Het is tijd voor boter bij de vis, waarschuwen de deskundigen. „Het helpt niet dat er overdreven beloften worden gedaan”, zegt De Zeeuw.

Want ja, ook de deskundigen zijn het erover eens dat er grote nieuwe woonwijken bij moeten komen. Maar dan moet er wel genoeg geld worden gereserveerd voor infrastructuur en openbaar vervoer. De grote bouwbedrijven wezen er ook al op. Maar er is slechts 0,5 miljard euro per jaar beschikbaar, terwijl er volgens de experts 1,5 miljard euro per jaar nodig is.

Zet stappen om het op te lossen

„Het is een bekend verschijnsel in de politiek”, zegt De Zeeuw. „Maar wij kregen toch kriebels toen wij merkten dat het op dit dossier van beide kanten weer behoorlijk doorslaat. Het gevolg is teleurstelling bij mensen. Dat wil je niet. Wij willen ook dat er juist stappen worden gezet om het op te lossen.”



Friso de Zeeuw

Emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling

De oplossing? Die zit dus niet in één revolutionair plan, niet weer rigoures het roer omdraaien, maar aan de juiste knoppen draaien. Een greep: laat ook de opvolger van demissionair minister Keijzer (Volkshuisvesting) weer echt de regie nemen vanuit het rijk, maak plannen voor 1,8 miljoen nieuwe woningen in grootschalige nieuwe gebieden (met een Vinex-achtige aanpak) én op middelgrote en kleinere locaties. Maar investeer dus ook in de bijbehorende infrastructuur en vereenvoudig de regelgeving en de bouwtijd.”

Een derde nieuwbouw sociale woningbouw

De regel dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn kan volgens hen belemmerend werken. Hou het bij de eis dat een derde uit sociale woningbouw moet bestaan, adviseren zij. De overheid zou ook meer werk moeten maken van de industrialisering van de bouw, het splitsen van woningen en het bevorderen van hospita-verhuur.

Verder hameren de deskundigen op het belang van een goed stikstofplan. En last but not least, in navolging van de [Algemene Rekenkamer](#) en economen, zeggen zij ook: maak een einde aan de hypotheekrenteaftrek. Ze roepen politici op de aftrek in vijftien jaar tijd af te bouwen, te beginnen met de duurste woningen.

Een [impopulaire maatregel](#) in verkiezingstijd, maar ook volgens Boelhouwer en De Zeeuw hard nodig om de prijsopdrijving van woningen een halt toe te roepen. Bovendien kan volgens hen met de afschaffing uiteindelijk liefst 6 miljard euro belastinggeld bespaard worden. Geld dat goed gebruikt kan worden om betaalbare huizen en goede verbindingen te realiseren én om middeninkomens te compenseren. De Zeeuw is duidelijk: „Dat taboe moet echt doorbroken worden.”